



Vivre à La Baule

VILLA KER ODETTE,
20, QUAI RAGEOT DE LA
TOUCHE 44500 LA BAULE

06.85.69.02.66

www.vivrealabaule.com

contact@vivrealabaule.com

Belle maison d'Architecte, au calme, proche centre de Batz-sur-Mer.

► 839 000 € FAI

Venez découvrir cette magnifique maison d'Architecte de 168 m² habitables, entièrement rénovée, située au calme, très belle vue sur les marais salants, proche du marché, des commerces et de la gare, comprenant :

RDC : Entrée avec rangement de 10 m², salon/salle à manger avec poêle à bois, de 56 m², cuisine de 14 m² aménagée et équipée, le tout donnant sur terrasse de 50 m² exposée sud & ouest, suite parentale de 27 m² avec salle de bain et dressing, office/arrière cuisine de 14 m² et WC.

À l'étage : Mezzanine faisant office de bureau, de 22 m² avec une très belle vue sur les marais, chambre avec salle d'eau privative de 22 m², WC et terrasse, chambre de 18 m².

Cette maison possède de nombreux placards.

Une cave de 22m² avec sauna, un garage de 22 m², plusieurs places de stationnement, préau de 7 m², 2 abris de jardin de 7 m², une cabane et une réserve d'eau complètent ce bien.

. Le tout sur une parcelle de 1 683 m², offrant un charmant jardin piscinable, clos, bien planté et arboré. Environnement privilégié et Zen assuré.

Menuiserie Alu double vitrage, VR et portail électriques. Chauffage central gaz de ville. ADSL, Fibre possible. Taxe foncière : 2 120€ -

DPE D 189 et D31 réalisé le 10/07/2025 Estimation des coûts annuels d'énergie entre 2 400 & 3 290 €

Consommation réelle gaz et électricité inférieure à 2 000 €.

PRIX NET VENDEUR : 814 500 € + 24 500 €*

* Honoraires d'agence charge acquéreur